Modifications du régime fiscal fédéral envisageables en vue d'encourager la construction de logements locatifs

Préparé pour :

Le Sous-comité de la recherche
Groupe de travail sur l'offre de logements
Ministère des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario

Par :

Greg Lampert
et
Steve Pomeroy

Mars 2002

103-02379/

Résumé

Ce mémoire a été préparé pour le Sous-comité de la recherche du Groupe de travail sur l'offre de logements – un groupe consultatif mixte gouvernement-industrie créé pour cerner les problèmes d'offre de logements locatifs et offrir des solutions dans ce domaine. Le Groupe de travail sur l'offre de logements est coprésidé par le ministère des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario et des représentants de l'industrie.

En mai 2001, le Groupe de travail sur l'offre de logements a publié un rapport intérimaire, *L'offre de logements locatifs : dynamique du marché et recommandations pour stimuler la nouvelle construction*, qui était un appel à l'action pour encourager des investissements bien nécessaires dans les nouveaux logements locatifs. Il y recommandait entre autres l'étude de diverses modifications du traitement fiscal du secteur du logement locatif à l'échelle fédérale susceptibles de relancer les investissements dans ce secteur.

Ce rapport est l'un d'une série de trois visant à aborder les questions soulevées par le rapport intérimaire du Groupe de travail sur l'offre de logements et qui constituent des rapports cironstanciels soutenant le second rapport du Groupe de travail sur l'offre de logements : *L'instauration de conditions favorables à la création de logements locatifs grâce à des réformes touchant l'impôt et l'assurance prêt hypothécaire*. Ces trois rapports incluent :

1. **Modifications du régime fiscal fédéral envisageables en vue d'encourager la construction de logements locatifs**, traitant de la mise au point d'un cadre d'action pour l'identification et l'analyse des modifications qu'il serait possible d'apporter au régime fiscal fédéral, afin de créer par des interventions stratégiques des conditions propices aux investissements dans la construction de logements locatifs en Ontario – le rapport que voici;
2. **Contexte de la création de logements locatifs privés aux États-Unis**, évoquant les incitatifs fiscaux et autres à la création de logements locatifs à but lucratif aux États-Unis, leur fonctionnement, la façon dont ils génèrent des capitaux pour le financement de nouveaux logements locatifs privés et leur transposition possible au contexte canadien;
3. **Promotion de conditions favorables à la construction de logements locatifs en matière d'assurance prêt hypothécaire**, examinant les conditions de tarification et les droits d'assurance prêt hypothécaire de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en ce qui a trait aux logements locatifs, de même que les mesures que pourrait prendre la Province pour faciliter l'obtention d'une assurance prêt hypothécaire pour de nouveaux ensembles locatifs.

Veiller à la venue sur le marché d'un nombre convenable de nouveaux logements locatifs est essentiel pour la santé non seulement du secteur du logement, mais de l'économie tout entière. De nos jours, les investissements dans la création de logements locatifs sont manifestement insuffisants dans bien des villes ontariennes et l'heure est venue de faire quelque chose pour remédier à cette situation. Que nous en soyons arrivés là est sans doute dû, ne serait-ce qu'en partie, aux modifications intervenues depuis une trentaine d'années

dans le traitement fiscal des investissements dans le secteur du logement locatif. Les estimations présentées dans ce rapport font clairement ressortir que l'évolution du régime fiscal fédéral applicable à ce secteur depuis 1980 a sérieusement nuit à l'attrait des investissements dans la construction de nouveaux logements locatifs.

Suite à la recommandation formulée dans son rapport par le Groupe de travail sur l'offre de logements à propos du traitement fiscal du secteur du logement locatif à l'échelle fédérale, le présent rapport se penche sur l'opportunité des mesures suivantes :

- réviser la méthode et le taux applicables au calcul de la dépréciation pour amortissement (DPA) en ce qui concerne les logements locatifs;
- autoriser tous les investisseurs dans des logements locatifs à inclure les pertes attribuables à la DPA dans le calcul de leur revenu imposable, pas juste les sociétés exploitant une entreprise principale;
- autoriser ceux qui investissent dans des logements locatifs à déduire leurs frais accessoires de leur revenu imposable, plutôt que d'avoir à les capitaliser;
- autoriser ceux qui investissent dans des logements locatifs à reporter l'impôt sur les gains en capital et la récupération de la DPA lors de la vente de logements locatifs si le produit de la vente est réinvesti dans de tels logements;
- accorder aux locateurs de petite envergure la qualité de « petite entreprise », de sorte qu'ils puissent bénéficier d'un taux d'imposition moindre;
- exempter les logements locatifs de l'impôt sur le capital;
- prévoir soit une détaxe pour la création de logements locatifs, soit le remboursement intégral de la TPS se rapportant aux logements locatifs neufs.

Ce rapport décrit chacune de ces mesures envisageables après l'avoir située dans son contexte, explique l'impact qu'elle aurait sur la rentabilité des investissements dans de nouveaux logements locatifs, puis évalue le bien-fondé de son éventuelle mise en œuvre.

L'impact de toute mesure fiscale variera d'un type d'investisseur à un autre. Ce rapport prend en considération toute la gamme d'investisseurs potentiels dans le secteur du logement locatif et examine les répercussions que les différentes mesures envisagées auraient, ou non, sur chaque type d'investisseur. Aucune des mesures fiscales dont il est question dans le présent rapport n'aurait d'impact direct sur les sociétés sans but lucratif, les fonds de pension ni les fiducies de placements immobiliers; ceci étant dit, ces investisseurs potentiels trouveraient tous un avantage dans la réduction de la TPS concernant les logements locatifs.

Les sociétés exploitant une entreprise principale sont le type d'investisseur le plus à même d'entreprendre la mise sur pied de nouveaux ensembles locatifs. Les fonds de pension et les fiducies de placements immobiliers (les deux autres gros investisseurs dans le secteur du logement locatif) ont plutôt tendance à se porter acheteurs de biens locatifs *existants*, moins risqués, vu qu'ils engendrent déjà un flux de revenus stable et que le succès de leur exploitation est documentée. Les particuliers qui investissent dans le secteur du logement locatif n'ont en principe pas le savoir-faire nécessaire pour planifier et mettre sur pied de

grands ensembles locatifs : ils optent en général pour l'achat de maisons, de condominiums ou de petits immeubles existants.

L'analyse présentée ci-après, de même que dans le rapport complémentaire sur la situation aux États-Unis, se limite à comparer le traitement fiscal du secteur du logement locatif au Canada et chez nos voisins américains. Il convient toutefois de noter qu'un traitement fiscal privilégié a fait ses preuves pour ce qui est de stimuler les investissements dans le secteur du logement locatif ailleurs au monde, notamment en Allemagne, en Nouvelle-Zélande et en Australie.

Cadre d'évaluation

Le rapport examine chacune des mesures fiscales envisagées sous trois angles :

- son efficacité – la mesure fiscale augmenterait-elle l'attrait des investissements dans le secteur du logement locatif et, par la même occasion, la construction de logements locatifs?
- son équité – la mesure serait-elle justifiable par rapport au traitement fiscal d'autres types d'investissements?
- ses aspects pratiques – la mesure serait-elle simple à mettre en œuvre et serait-il possible d'en limiter l'essentiel des avantages aux investissements dans la construction d'ensembles locatifs, donc de logements neufs?

Le tableau 1 résume les résultats de l'évaluation des sept mesures fiscales envisagées à la lumière de ces trois critères. Les mesures y figurent en ordre décroissant de priorité, suivant les avantages qu'elles présentent d'après cette évaluation. Il serait tout à fait possible pour le gouvernement fédéral de prendre chacune de ces mesures à elle seule, mais aux fins d'évaluation, cette présentation est préférable. Loin de nous toutefois l'intention d'insinuer qu'il serait non seulement possible, mais préférable, de ne retenir que l'une de ces mesures : au contraire, il nous semble l'évidence même qu'une combinaison des mesures fiscales présentées ici aurait un bien plus grand impact sur la rentabilité de la création de logements locatifs.

Tableau 1 :

Évaluation des modifications du régime fiscal envisagées

	Efficacité				Équité	Aspects pratiques	
	Variation des rentrées nettes après impôt par logement (en $)*		Variation du capital initial investi par logement ($)	Effet sur les investissements dans le secteur du logement locatif		Simplicité de mise en œuvre	Possibilité de limitation aux seuls logements neufs
	An 1	VA** (25 ans)					
Remboursement intégral de la TPS concernant les logements locatifs	182	2 597	2 553	Diminue les capitaux requis et améliore les rentrées nettes	Traitement très différent des logements locatifs par rapport à d'autres biens locatifs et à d'autres biens de première nécessité (p. ex., les denrées alimentaires)	Oui	Oui
Report de l'impôt sur les gains en capital et de la récupération de la DPA lors d'un réinvestissement dans le secteur du logement locatif	s/o	s/o	-	Difficile à quantifier, mais crée une source considérable de capitaux d'investissement	Traitement très différent des biens locatifs par rapport à d'autres types d'immobilisations	Oui	Oui
Hausse du taux de DPA à 5 %	213	2 079	-	Améliore les rentrées nettes après impôt	DPA accélérée prévue pour d'autres types d'investissements	Oui	Oui
Restauration de la déductibilité des frais accessoires (5 000 $)	1 721	1 129	-	Améliore les rentrées nettes après impôt	A priori, aucune iniquité	Oui	Oui
Élimination de l'impôt sur le capital concernant le logement locatif	s/o	s/o	-	Améliore les rentrées nettes après impôt	A priori, aucune iniquité	Oui	Oui
Octroi de la qualité de « petite entreprise » aux locateurs de petite envergure	s/o	s/o	-	Peu de petits locateurs interviennent dans la construction de nouveaux logements	Traitement apparemment différent des investisseurs dans le secteur du logement locatif par rapport à d'autres petites entreprises nécessitant des interventions directes au jour le jour		
Assouplissement des règles autorisant à déduire des revenus les pertes attribuables à la DPA	s/o	s/o	-	Oui (pour les investisseurs autres que les sociétés exploitant une entreprise principale)	Possibilité pour les compagnies d'assurance de déduire leurs pertes attribuables à la DPA de leurs autres revenus		

* Variation des rentrées nettes après impôt (par rapport au traitement fiscal actuel) par logement situé dans un ensemble locatif torontois, dont les frais de construction s'élevaient à 141 400 $ (hors TPS)
** Valeur actualisée

Dans la mesure du possible, en ce qui a trait à l'évaluation de l'efficacité de chaque mesure envisagée, ce tableau donne une estimation de l'impact de la mesure en question (eu égard aux paramètres précis à la base de la présente analyse) sur les rentrées nettes après impôt d'un investisseur pour un ensemble locatif typique à Toronto. Des estimations sont fournies aussi bien pour la première année qu'à plus long terme (sur la base de la valeur actualisée dans 25 ans). Les estimations de la variation à plus long terme, actualisée, sont considérées

plus significatives que l'aperçu de la variation durant l'année initiale, surtout en ce qui concerne celles des mesures fiscales envisagées qui impliquent un report d'impôts.

Les estimations mettent en lumière l'écart entre les rentrées nettes après impôt découlant des règles fiscales actuelles et ce que seraient ces rentrées après mise en œuvre des mesures fiscales envisagées – les priorités établies reflètent donc jusqu'à quel point chacune de ces mesures fiscales rehausse l'attrait des investissements. Le tableau ci-dessus fait aussi ressortir l'impact potentiel de ces mesures sur le capital initial requis – or, parmi les mesures fiscales envisagées, seul le remboursement intégral de la TPS influe sur le montant de ce capital.

L'élaboration d'une étude détaillée de l'incidence financière de bon nombre des mesures fiscales envisagées ne serait guère faisable, pour ne pas dire qu'elle serait impossible, vu la quantité de variables inconnues susceptibles d'entrer en jeu.

Efficacité

La quasi-totalité des mesures fiscales envisagées devraient avoir un effet positif sur la construction de logements locatifs, mais leur impact dans ce sens serait variable.

Le remboursement intégral de la TPS se traduirait, dans l'immédiat, par une baisse du capital initial requis des investisseurs et, à plus long terme, par un meilleur rendement des capitaux investis (effet non illustré sur le précédent tableau). Le remboursement intégral de la TPS serait par ailleurs ressenti favorablement par *toutes* les catégories d'investisseurs dans le secteur du logement locatif – pas juste ceux qui payent de l'impôt sur le revenu. La restauration de la déductibilité immédiate de l'ensemble (ou d'une partie) des frais accessoires aurait le plus gros impact quantifiable sur les rentrées nettes après impôt dans la première année si cruciale suivant l'achèvement de la construction. En ce qui concerne les rentrées nettes après impôt au fil des années, parmi les trois mesures dont l'impact est quantifiable, celle qui devrait s'avérer la plus efficace est le remboursement intégral de la TPS, associée à la hausse du taux de DPA à 5 pour 100.

Plusieurs des mesures envisagées sont impossibles à quantifier. Pour prendre un exemple, autoriser les propriétaires de biens locatifs existants à reporter la récupération de la DPA et le paiement de l'impôt sur les gains en capital réalisés lors de la vente d'un tel bien s'il réinvestissent le produit de cette vente dans des biens locatifs d'une valeur égale ou supérieure n'aurait aucun effet direct sur leurs rentrées nettes, mais l'impact d'une telle mesure pour ce qui est de générer de nouveaux capitaux d'investissements pour la création de logements locatifs serait formidable. C'est pourquoi cette mesure potentielle est classée comme étant la deuxième plus importante en ordre de priorité.

Selon cette analyse, le remboursement intégral de la TPS concernant le logement locatif, le report de l'impôt sur les gains en capital et la récupération de la DPA (lors d'un réinvestissement dans le secteur du logement locatif), la hausse du taux de DPA et la restauration de la déductibilité des frais accessoires seraient les mesures les plus efficaces pour stimuler les investissements dans la construction de logements locatifs. Le reste des mesures envisagées auraient elles aussi un impact positif dans ce sens et pourraient donc

s'avérer intéressantes en complément des autres, mais sont à elles seules considérées d'une utilité limitée.

Équité

Plusieurs des mesures fiscales envisagées auraient pour effet de rectifier certaines iniquités du régime fiscal actuel envers les investissements dans le secteur du logement locatif par rapport à d'autres types d'investissements :

- **Report de l'impôt sur les gains en capital et récupération de la DPA lors d'un réinvestissement dans le secteur du logement locatif** – un tel report est autorisé en cas de vente d'autres types d'investissements lorsque l'investisseur réinvestit le produit de la vente dans un investissement similaire. Sur ce plan, le traitement fiscal des logements locatifs diffère de celui d'autres investissements de capitaux.
- **Remboursement intégral de la TPS concernant les logements locatifs** – un investissement dans un logement locatif neuf est assorti de 4,5 pour 100 de TPS, contrairement aux investissements dans des biens locatifs à usage commercial, qui sont essentiellement exemptés de la TPS. Sur ce plan, le traitement fiscal des logements locatifs diffère de celui d'autres placements immobiliers. L'argument en faveur d'un remboursement intégral de la TPS par souci d'équité peut aussi s'appuyer sur une comparaison avec le traitement fiscal des denrées alimentaires, elles aussi de première nécessité. Les denrées alimentaires sont détaxées : aucune TPS n'est ajoutée au prix que payent les consommateurs (à cet égard, les logements locatifs sont traités de la même façon, vu que les locataires ne payent pas de TPS sur leur loyer), mais en plus, aucune TPS n'est payable sur les intrants nécessaires à la production des denrées alimentaires (et c'est là que le traitement des logements locatifs diffère). Il serait aussi possible d'invoquer cette iniquité pour réclamer la détaxe des logements locatifs, mais pareille détaxe aurait un impact très vaste, touchant l'ensemble du parc de logements locatifs, dont les frais d'exploitation sont soumis à la TPS. En conséquence, la présente analyse se limite au remboursement intégral de la TPS sur les frais liés à la création de logements locatifs : cette mesure présenterait le double intérêt de limiter les pertes de recettes pour le gouvernement fédéral et d'entraîner des avantages mieux ciblés sur l'amélioration de l'attrait d'un investissement dans de nouveaux logements locatifs.
- **Octroi de la qualité de « petite entreprise » aux locateurs de petite envergure** – les entreprises qui investissent dans des logements locatifs et en gèrent l'exploitation ne peuvent concrètement pas se prévaloir de la déduction d'impôt accordée aux petites entreprises. Leur traitement fiscal est à cet égard différent de celui réservé à d'autres petites entreprises nécessitant des interventions directes au jour le jour. Au lieu de reconnaître qu'il leur faut activement gérer leurs investissements dans des biens locatifs, les petits investisseurs dans l'immobilier sont présentement assimilés, sur le plan fiscal, à des investisseurs dans des actions, des obligations ou d'autres types de placements passifs.

- **Hausse du taux de DPA et assouplissement des règles autorisant la déduction de pertes attribuables à la DPA** – compte tenu des iniquités du régime fiscal actuel, de bons arguments se trouvent aussi en faveur d'une hausse du taux de la DPA et de l'extension à un plus grand nombre d'investisseurs de la possibilité de déduire les pertes au titre de la DPA. Certains types d'investissements (p. ex., dans des aéronefs) bénéficient d'un amortissement grandement accéléré. Pareillement, les compagnies d'assurance sont autorisées à déduire de leurs revenus toute perte au titre de la DPA concernant des investissements dans des biens locatifs, mais les autres investisseurs qui ne sont pas des sociétés exploitant une entreprise principale n'ont pas ce même droit.

Aspects pratiques

En ce qui a trait à l'éventuelle révision des dispositions relatives à la DPA, le rapport examine une variété d'options au-delà de la possibilité de porter le taux de DPA à 5 pour 100, à savoir l'assouplissement de la règle de la demi-année et le remplacement de l'actuelle méthode de l'amortissement dégressif par la méthode de l'amortissement linéaire (en usage aux États-Unis). Ces changements ne sont guère considérés faisables, vu qu'ils opèreraient un remaniement de fond touchant l'ensemble du régime canadien d'imposition des revenus. La présente évaluation tient donc uniquement compte de la hausse du taux de la DPA, dont la mise en œuvre pourrait se faire sans conséquence majeure sur le régime fiscal.

La détaxe des logements locatifs pourrait elle aussi se justifier pour des raisons d'équité; il est toutefois à craindre qu'elle non plus ne soit guère réalisable dans la pratique à cause de son vaste impact sur les recettes fédérales. L'option examinée dans le présent rapport est donc plutôt le remboursement intégral de la TPS sur les frais liés à la création de logements locatifs. Elle présenterait l'essentiel des avantages d'une détaxe (pour ce qui est de rendre les investissements dans de nouveaux logements locatifs plus attrayants), mais sans entraîner une perte aussi importantes des recettes (ni la même quantité de changements administratifs).

À part cela, les mesures fiscales envisagées devraient être assez simples à mettre en œuvre. Elles nécessiteraient quelques modifications mineures des politiques et procédures fiscales, mais rien de bien différent de ce que le gouvernement fédéral entreprend régulièrement pour toutes sortes d'autres raisons.

Enfin, il serait possible, sans trop de mal, de limiter l'application de la plupart des mesures envisagées aux logements locatifs neufs, autrement dit de les cibler de telle sorte qu'elles soient un incitatif à la création de logements locatifs. Ainsi, leur impact, tant direct sur le secteur du logement locatif qu'indirect sur les recettes fédérales, serait bien circonscrit.

Création actuelle de logements locatifs

Le principal objectif des mesures fiscales envisagées serait de stimuler la création de logements locatifs en rétablissant l'attrait des investissements dans ce secteur. Il serait toutefois impossible d'axer ces mesures exclusivement sur le nombre additionnel de

logements locatifs créés grâce à elles – chacune de ces mesures, si elle était mise en œuvre, s'appliquerait de façon égale à tout nouveau logement locatif. En conséquence, pour pouvoir évaluer l'impact des mesures fiscales envisagées sur les recettes fédérales (cf. ci-après), il faut commencer par estimer le nombre total de logements locatifs qui seraient vraisemblablement créés même en l'état actuel des choses, de même que le nombre additionnel de logements locatifs dont on peut escompter la création si les mesures proposées étaient mises en œuvre.

La SCHL prévoit pour 2002 la mise en chantier d'environ 13 500 logements locatifs. Ce chiffre inclut les ensembles locatifs mis sur pied par des sociétés à but lucratif (pour l'essentiel, soit 10 000 logements, par des sociétés exploitant une entreprise principale) et ceux créés par des sociétés sans but lucratif (3 500 logements), dont le traitement fiscal est différent des premiers. S'ajoutent à cela un certain nombre de logements dans des condominiums dont des particuliers font l'acquisition dans le but de les louer. Ces investisseurs particuliers pourraient bénéficier de certaines des mesures fiscales décrites ci-dessus. On estime qu'un quart de la demande de nouveaux condominiums au Canada vient de personnes intéressées à acheter de tels logements en vue d'en tirer un revenu locatif, contribuant ainsi à la création en 2002 d'environ 8 000 logements locatifs additionnels. Le nombre total de logements locatifs qui seront créés en 2002 est donc estimé à 21 500.

Vu que l'ampleur de l'impact d'une éventuelle adoption des mesures fiscales envisagées pour ce qui est de stimuler la création de logements locatifs est inconnue, le présent rapport se base, à titre indicatif, sur deux hypothèses, à savoir un ajout, d'une part, de 5 000 logements et, d'autre part, de 10 000 logements au parc de logements locatifs de la province grâce à ces mesures, en plus des 21 500 logements dont la mise sur pied est prévue de toutes façons.

Analyse coûts-avantages des mesures fiscales envisagées sur le plan des recettes fédérales

Le rapport signale cinq grandes sources de recettes fédérales directement touchées par la construction de logements locatifs, à savoir l'impôt sur le revenu personnel et l'impôt sur le revenu des sociétés, la TPS, les contributions au Régime de pensions du Canada (RPC) et les cotisations d'assurance-emploi. Bien que les contributions au RPC soient versées dans un compte distinct (baptisé « compte du RPC »), l'ensemble de ces cinq sources est pris en considération ici. Les recettes additionnelles que la construction de 21 500 logements locatifs devrait engendrer de ces cinq sources pour le gouvernement fédéral sont estimées à entre 510 et 656 millions de dollars. De plus, on peut s'attendre à ce que la création de logements locatifs ait des retombées positives sur d'autres éléments du Trésor public (p. ex., les bénéfices issus des droits d'assurance prêt hypothécaire encaissés par la SCHL, les droits de douane imposés sur les matériaux de construction d'importation, la baisse des demandes de prestations d'assurance-emploi des travailleurs de la construction, etc.), bien que celles-ci ne soient pas quantifiées dans la présente analyse.

Le tableau 2 donne un aperçu des recettes fédérales estimatives attendues de la construction de logements locatifs prévisible en l'état actuel des choses, de même que de l'impact net sur

ces recettes de la quantité additionnelle de logements locatifs qui pourraient être créés moyennant l'adoption des trois mesures fiscales envisagées dont cet impact est aisément quantifiable : la hausse de la DPA à 5 pour 100, la déductibilité immédiate des frais accessoires et le remboursement intégral de la TPS. Dans ce tableau, chaque mesure est présentée individuellement, accompagnée d'une estimation minima-maxima de son impact sur les recettes fédérales.

Tableau 2 :

Impact net des mesures fiscales envisagées sur les recettes fédérales
(en millions de dollars)

	DPA à 5 %		5 000 $ de frais accessoires déductibles		Remboursement intégral de la TPS	
	Minima	Maxima	Minima	Maxima	Minima	Maxima
Recettes liées à la création de logements prévue en l'état actuel des choses						
Recettes totales actuelles	510	656	510	656	510	656
Pertes de recettes dues aux changements	18	24	7	7	87	116
Recettes nettes après changements	492	632	503	649	423	540
Recettes des seuls logements créés en plus grâce aux mesures fiscales envisagées						
5 000 logements additionnels	114	146	116	150	99	126
	227	292	230	298	197	251
Recettes totales liées à la création de logements locatifs (après les mesures fiscales)						
	492	632	503	649	423	540
	606	779	619	799	522	666
	719	924	733	947	619	791

Remarques concernant le tableau 2 :

- Compte tenu de la mise en chantier escomptée de 21 500 logements locatifs (à but non lucratif et lucratif, y compris des condominiums mis en location par des particuliers les ayant achetés comme investissement), les recettes fédérales totales liées à la construction de nouveaux logements locatifs devraient atteindre entre 510 et 656 millions de dollars.

- L'impact négatif sur les recettes fédérales de la mise en œuvre des trois mesures fiscales envisagées qui se prêtent à une telle quantification par rapport à la prévision de base ci-dessus serait le suivant :
  - 7 millions de dollars de réduction dus à l'autorisation de la déductibilité immédiate de 5 000 $ de frais accessoires;
  - 18 à 24 millions de réduction dus au relèvement du taux de DPA à 5 pour 100;
  - 87 à 116 millions de réduction dus au remboursement intégral de la TPS concernant les frais liés à la création des logements locatifs.

- Suivant leur nombre, les logements locatifs qui seraient créés en plus des prévisions actuelles grâce à la mise en œuvre des mesures fiscales envisagées, le cas échéant, se traduiraient par des recettes fédérales additionnelles dont le montant pourrait être considérable. Le tableau ci-dessus estime le montant de cette augmentation des

recettes que pourrait entraîner chacune des mesures fiscales envisagées si ce nombre s'élevait à 5 000 logements et s'il atteignait 10 000 logements.

- La mise en chantier de 5 000 logements locatifs additionnels ajouterait 114 à 150 millions de dollars aux recettes fédérales nettes découlant des mesures relatives à la DPA et aux frais accessoires – bien plus que les pertes de recettes modestes que l'une ou l'autre de ces mesures engendrerait par rapport aux mises en chantier prévues en l'état actuel des choses. L'augmentation des recettes serait moindre pour ce qui est de la mesure envisagée touchant la TPS (99 à 126 millions de dollars).
- Si les mises en chantier additionnelles (stimulées par les mesures fiscales) atteignaient 10 000 logements locatifs, l'augmentation des recettes fédérales doublerait.
- Dans la mesure où la mise en œuvre d'une ou de plusieurs des mesures fiscales envisagées entraînerait effectivement la mise en chantier de 5 000 logements locatifs additionnels, sinon plus, l'impact net sur les recettes fédérales serait positif, autrement dit, le surcroît de recettes fédérales engendré par la construction d'un plus grand nombre de logements locatifs ferait plus que compenser les recettes perdues sur les 21 500 logements dont la construction aurait eu lieu même sans les mesures fiscales. Les recettes fédérales supplémentaires engendrées par les 5 000 logements locatifs de plus s'élèveraient à entre 99 et 150 millions de dollars (selon la mesure fiscale mise en œuvre). En fait, n'importe laquelle des mesures envisagées entraînerait sur le plan des recettes fédérales une hausse supérieure de différentes sources au manque à gagner enregistré par ailleurs (en autant que l'on assiste à la création d'au moins 5 000 logements locatifs de plus grâce aux mesures mises en œuvre).
- Les recettes fédérales totales liées à la création de logements locatifs seraient nettement accrues si les mesures fiscales suscitaient effectivement la mise en chantier d'un plus grand nombre de logements que prévu. Par rapport aux recettes de base chiffrées à quelque 510 à 656 millions de dollars en ce qui concerne le nombre de logements dont la création est prévue en l'état actuel des choses, même la mesure (relativement peu coûteuse) touchant la TPS à elle seule aurait des répercussions notables sur les recettes fédérales, qu'elle porterait à entre 522 et 666 millions (pour 5 000 logements de plus), voire à un niveau pouvant atteindre les 619 à 791 millions (pour 10 000 logements de plus).

Bien qu'il n'y paraisse pas sur le tableau ci-dessus, la création d'environ 6 000 logements locatifs de plus par rapport aux prévisions actuelles compenserait pleinement les recettes qui seraient cédées sur les 21 500 logements de ces prévisions de base en cas de mise en œuvre *de l'ensemble des trois mesures quantifiables*. Tout logement locatif créé au-delà de ces 6 000 se traduirait par un gain de recettes net pour le Trésor public.

En résumé, les mesures fiscales envisagées dans ce rapport aboutiraient à une augmentation du nombre de logements locatifs créés, tandis que les recettes cédées par le gouvernement fédéral seraient, en partie du moins, compensées par des recettes additionnelles liées à cette création d'un plus grand nombre de logements locatifs. Parallèlement, la création d'un nombre accru de logements locatifs aurait pour effet d'assainir le marché du logement.

L'offre de logements locatifs additionnels serait plus que bienvenue sur le marché locatif actuel et réduirait la pression à la hausse des loyers et, par là même, atténuerait les effets de la montée des loyers (causée en partie par une pénurie de logements, associée à une demande accrue de la population et à l'expansion des ménages) sur l'insuffisance de logements abordables.

Pour recevoir une copie du rapport entier, veuillez contacter :

Direction du logement à but lucratif
Ministère des Affaires municipales et du Logement
14^{e} étage, 777, rue Bay
Toronto (Ontario) M5G 2E5

Tél. : (416) 585-6001
Téléc. : (416) 585-7607
Courriel : eric.adams@mah.gov.on.ca